

إذا كان نوع العقار (بناء قائم)	
بلوك (ملاصق لعقارات)	
الحالة الأولى	الإجراء
أبعاد البناء القائم للعقار مطابقة للوثيقة	اعتماد الوضع القائم وتثبيت العقار كما هو، على أن يبدأ التثبيت من حد العقار الـ NUMERIC الملاصق
البناء القائم خالي من التداخلات في البناء مع العقارات المجاورة	
البناء القائم يحافظ على مساحة و أبعاد العقارات المجاورة	
يوجد عقار ملاصق NUMERIC	
ضمن الحدود المسموح بها (15 سم زائد أو ناقص في الأبعاد "يمكن تجاوزها في الـ CIM الى 30 سم أو أكثر") أو (2% زيادة في المساحة أو 1% نقص في المساحة)	
الحالة الثانية	الإجراء
أبعاد البناء القائم للعقار مطابقة للوثيقة	اعتماد الوضع القائم وتثبيت العقار كما هو، على أن يبدأ التثبيت من الحد الفاصل بين البناء القائم ما بين العقار موضوع التثبيت والعقارات المجاورة
البناء القائم خالي من التداخلات في البناء مع العقارات المجاورة	
البناء القائم يحافظ على مساحة و أبعاد العقارات المجاورة	
لا يوجد عقار ملاصق NUMERIC	
ضمن الحدود المسموح بها (15 سم زائد أو ناقص في الأبعاد "يمكن تجاوزها في الـ CIM الى 30 سم أو أكثر") أو (2% زيادة في المساحة أو 1% نقص في المساحة)	

الإجراء	الحالة الثالثة
الرجوع الى خرائط الوثائق ومسودات الحقل الخاصة بها أولاً، ومن ثم شهادات المسح السابقة ومسودات الحقل، بحيث يتم تحليل تسلسل المسح حسب الأقدمية. يتم اعتماد الحد الفاصل بين البناء القائم ما بين العقار موضوع التثبيت والعقارات المجاورة كبعد مرجعي (Base line) يتم البدء منه في عملية التثبيت وضبط موقع العقار وتقليل التداخلات مع الحفاظ على الأبعاد والمساحة قدر الإمكان، وفي حال وجود نقص في المساحة أو الأبعاد يتم التحقق من تثبيت العقارات المجاورة حسب التسلسل المسح أولاً، فإن لم نتوصل الى حل لمشكلة النقص فيمكن تعويض النقص الحاصل عبر استغلال جزء من الطريق أو الممر المجاور للعقار.	أبعاد البناء القائم للعقار غير مطابقة للوثيقة
	البناء القائم يتداخل في البناء مع العقارات المجاورة
	البناء القائم لا يحافظ على مساحة و أبعاد العقارات المجاورة
	لا يوجد عقار ملاصق NUMERIC
	ليس ضمن الحدود المسموح بها (15 سم زائد أو ناقص في الأبعاد "يمكن تجاوزها في الـ CIM الى 30 سم أو أكثر") أو (2% زيادة في المساحة أو 1% نقص في المساحة)
الإجراء	الحالة الرابعة
الرجوع الى خرائط الوثائق ومسودات الحقل الخاصة بها أولاً، ومن ثم شهادات المسح السابقة ومسودات الحقل، بحيث يتم تحليل تسلسل المسح حسب الأقدمية. يتم اعتماد حد العقار الـ NUMERIC الملاصق للعقار موضوع التثبيت كبعد مرجعي (Base line) يتم البدء منه في عملية التثبيت وضبط موقع العقار وتقليل التداخلات مع الحفاظ على الأبعاد والمساحة قدر الإمكان، وفي حال وجود نقص في المساحة أو الأبعاد يتم التحقق من تثبيت العقارات المجاورة حسب التسلسل المسح أولاً، فإن لم نتوصل الى حل لمشكلة النقص فيمكن تعويض النقص الحاصل عبر استغلال جزء من الطريق أو الممر المجاور للعقار.	أبعاد البناء القائم للعقار غير مطابقة للوثيقة
	البناء القائم يتداخل في البناء مع العقارات المجاورة
	البناء القائم لا يحافظ على مساحة و أبعاد العقارات المجاورة
	يوجد عقار ملاصق NUMERIC
	ليس ضمن الحدود المسموح بها (15 سم زائد أو ناقص في الأبعاد "يمكن تجاوزها في الـ CIM الى 30 سم أو أكثر") أو (2% زيادة في المساحة أو 1% نقص في المساحة)

اذا كان نوع العقار(بناء قائم)	
غير ملاصق لعقارات	
الإجراء	الحالة الأولى
اعتماد الوضع القائم وتثبيت العقار كما هو	أبعاد البناء القائم للعقار مطابقة للوثيقة
	ضمن الحدود المسموح بها (15 سم زائد أو ناقص في الأبعاد "يمكن تجاوزها في الـ CIM الى 30 سم أو أكثر") أو (2% زيادة في المساحة أو 1% نقص في المساحة)
الإجراء	الحالة الثانية
الرجوع الى مسودة الحقل الخاصة بوثيقة الملكية أولاً، ومن ثم شهادة المسح السابقة ومسودة الحقل، ويتم استخدام الأوتار الموضحة في مسودة الحقل والممتدة من المباني المجاورة (نوصي بالبدء من بناء قديم قريب للعقار موضوع التثبيت لم يتغير فيه شكل البناء) وذلك لضبط موقع العقار وتثبيته مع الحفاظ على الأبعاد والمساحة وشكل العقار.	أبعاد البناء القائم للعقار غير مطابقة للوثيقة
	ليس ضمن الحدود المسموح بها (15 سم زائد أو ناقص في الأبعاد "يمكن تجاوزها في الـ CIM الى 30 سم أو أكثر") أو (2% زيادة في المساحة أو 1% نقص في المساحة)

اذا كان نوع العقار(أرض)	
بلوك (ملاصقة لعقارات)	
الإجراء	الحالة الأولى
يتم بدء عملية التثبيت من العقار الـ Numeric	يوجد عقار ملاصق Numeric
الإجراء	الحالة الثانية
يتم اعتماد الحد الفاصل بين البناء القائم ما بين العقار موضوع التثبيت والعقارات المجاورة كبعد مرجعي (Base line) يتم البدء منه في عملية التثبيت، تفاديا قدر المستطاع حدوث تداخلات في البناء بين العقارات	لا يوجد عقار ملاصق Numeric

اذا كان نوع العقار(أرض)	
غير ملاصقة لعقارات	
الإجراء	
الرجوع الى مسودة الحقل الخاصة بوثيقة الملكية أولاً، ومن ثم شهادة المسح السابقة ومسودة الحقل، ويتم استخدام الأوتار الموضحة في مسودة الحقل والممتدة من المباني المجاورة (نوصي بالبدء من بناء قديم قريب للعقار موضوع التثبيت لم يتغير فيه شكل البناء) وذلك لضبط موقع العقار وتثبيته مع الحفاظ على الأبعاد والمساحة وشكل العقار.	

القواعد الرئيسية في عملية تحديث المسح وتثبيت العقارات

وثيقة الملكية هي المرجع الأساسي في تحديث المسح وتثبيت العقارات

الفروقات و النسب المسموحة

في المساحة: زيادة 2% أو نقصان 1% من اجمالي المساحة الواردة في الوثيقة

في الأبعاد: 15 سم زيادة أو نقصان كحد أقصى في كل ضلع

متى يتم السماح وقبول هذه الفروقات؟

في حال لا يوجد مجال لتطبيق جميع الأبعاد أو الحصول على المساحة الواردة في الوثيقة لعدم وجود مجال أو تفاديا لتداخلات البناء

في حال كان العقار موضوع التثبيت جزء مخرج من الوثيقة الأم، فيجب تثبيت العقار الأم أولاً ومن ثم العقار المخرج

لتثبيت العقار موضوع المعاملة يتوجب كذلك مسح العقارات الملاصقة له بشكل مباشر، وعمل مقترح للتثبيت ومقارنة للمسح الميداني لما هو وارد في وثيقة الملكية وشهادة المسح السابقة إن وجدت، ويشمل ذلك العقارات الملاصقة للمحافظة على الحقوق ومنع حدوث تداخلات بين الوثائق.

في حال وجود تداخل بسيط في البناء بين العقارات 10 سم أو أقل، يمكن تجاهله ولا داعي لتبليانه في شهادة المسح

في حال كانت جميع العقارات المجاورة numeric، أو جميع العقارات مبنية والبناء مطابق للوثائق، وعند محاولة التثبيت يوجد نقص كبير في المساحة، يمكن استغلال الطريق بالقدر الذي يحقق مساحة العقار مع توضيح الجزء الواقع في الطريق ك (Unoccupied Area)

في حالة وجود نقص في مساحة العقار موضوع المعاملة بسبب تثبيت سابق خاطئ للعقار المجاور، وصدرت وثيقة ملكية جديدة للعقار المجاور بالخطأ الذي تم اكتشافه حديثا، يمكن تعديل الخطأ السابق اذا كان بسيط ولا يؤثر على الأبعاد والمساحة عن طريق عمل إزاحة للعقار ""Shift. أما إذا كان التعديل يؤثر على أبعاد ومساحة العقار، فيجب إخطار المالك بالخطأ المادي أو الفني الذي وقع في اصدار وثيقة ملكيته، واستدعاءه لتصحيح الوثيقة.

في حال وجود كسرات بسيطة جداً في الوثيقة، والعقار في الوضع الحالي مبني والعقارات المجاورة مبنية ولا وجود لهذه الكسرات على الطبيعة، وفي حال تم تطبيقها تتسبب في تداخلات في البناء ومشاكل مستقبلية. اذا كانت الكسرة بسيطة ولا تؤثر على المساحة بالإضافة أن العقار المجاور للكسرة غير ممسوح مسح حديث "NUMERIC"، فممكن التغاضي عنها في التثبيت بالنسبة للعقار موضوع المعاملة والعقار المجاور كذلك. أما اذا كانت الكسرة تؤثر على المساحة، فيجب الحصول على اقرار موافقة من المالك بالموافقة على التثبيت الجديد بعد ازالة الكسرة.

في بعض الحالات يتم الالتزام بالأبعاد والشكل لكن لا تتحقق المساحة الواردة في الوثيقة، ومع نسبة الزيادة المسموحة في الأبعاد كذلك لا تتحقق المساحة، وبعد التأكد من مطابقة مسودة الحقل لخارطة الوثيقة، يكون الإجراء كالتالي: يعد المكتب المساحي تقريراً فنياً يوضح فيه بأن المساحة الواردة في الوثيقة خاطئة وذلك نتيجة طريقة المسح والحساب القديمة مقارنة بالبرامج والأجهزة الحديثة المستخدمة حالياً، ويتم اعتماد المساحة الجديدة بعد الحصول على اقرار موثق من مالك العقار بالموافقة على المساحة المعدلة والصحيحة.

وجود جدران مشتركة قديمة في وثائق الملكية و لا وجود لها على الطبيعة، يتم تقسيم الجدار المشترك بالتساوي بين العقارات المشتركة في هذا الجدار، إلا في بعض الحالات يكون الجدار المشترك خارج وثيقة الملكية كالمحرق والمنامة يتم المحافظة عليه ويعتبر ملك حكومة مملكة البحرين.

الجدران المشتركة بين العقارات الواقعة في مدينة عيسى والواردة في وثيقة الملكية، يجب البحث على الطبيعة عن الجدران المشتركة وتنصيفها بين العقارات. (لاحظ المرفق)

يتم تطبيق المعايير المساحية على خارطة هيئة التخطيط والتطوير العمراني في عملية تثبيت العقارات في معاملات تغيير الوضعية (مثال: في محطات الكهرباء يتم اعتماد زوايا العقار بزاوية 90 درجة، الانحناءات يتم عملها بشكل متساوي بغض النظر عن الشكل غير المنتظم الموجود بخارطة التخطيط، زوايا الرؤية حسب المعايير الفنية) يقوم المكتب المساحي باعداد خارطة بالمقترح حسب المعايير المساحية، "يعرض المقترح على هيئة التخطيط والتطوير العمراني للحصول على الاعتماد في حال كانت الفروقات في المساحات كبيرة"

في حالات تقسيم العقارات المبنية، وبعد تطبيق ما هو وارد في خارطة هيئة التخطيط والتطوير العمراني تبين وجود تداخل في البناء بين العقارات، يمكن تفادي التداخل بالتعديل على الأبعاد بحيث يكون التعديل بسيط والتأثير لا يذكر على المساحات.

أما اذا كان التعديل يؤثر على المساحات بشكل ملحوظ، فيجب اعداد خارطة بالمقترح والحصول على موافقة الملاك وعرض المقترح على هيئة التخطيط والتطوير العمراني للحصول على اعتماد الهيئة.